REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE FOREST
rue du Curé 2
1190 BRUXELLES

Téléphone :
02.348.17.21/26
Courriel :
commissiondeconcertation@forest.brussels

Commission de concertation
séance du 20/10/2026

Urbanisme Environnement

AVIS : PU 29234

Rue de l'Eau 10 - 12

Modifier le nombre de logements de 1 à 4 avec modification de destination de commerce en bureau et d'un atelier en logement, réaliser un patio dans le volume existant en intérieur d'îlot, une lucarne en façade avant et un chien-assis en façade arrière, isoler la toiture et les façades, démolir des volumes non conformes et modifier la corniche en façade avant

---

Etaient présents
Commune de Forest
Commune de Forest
Commune de Forest - Secrétariat
Administration régionale en charge de l'urbanisme
Bruxelles Environnement
~~Bruxelles Mobilité~~
~~Administration en charge de la planification territoriale~~

~~Abstention~~

Etaient absents excusés
Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
Administration régionale en charge des monuments et sites

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement et ses modifications ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 modifiant l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 22/09/2026 au 06/10/2026 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 0 réclamation(s)/observation(s) ;

Considérant que la commission en a délibéré ;

Considérant que le demandeur était présent et a été entendu ;

~~Considérant que les personnes physiques ou morales qui en ont exprimé le souhait à l'occasion de l'enquête publique ont été entendues ;~~

Considérant que le bien est sis au plan régional d'affectation du sol approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation ;
Considérant que deux permis d'urbanisme :

- PU4315 pour la construction de trois maisons et d'un atelier a été délivré le 12/07/1907 ;
- PU10289 pour la modification de la façade et la transformation du bien a été délivré le 04/04/1929 ;

Considérant qu'au regard des archives communales, la situation légale du bien situé côté rue, est un immeuble comprenant un commerce (café) au rez-de-chaussée et un logement aux étages ; que le bien situé côté arrière est une activité productive (atelier de menuiserie) ;

Considérant que la demande vise à :

- démolir une annexe non conforme en fond de parcelle,
- réaliser un patio dans le volume bâti de l'atelier existant en intérieur d'ilot,
- isoler la façade arrière du bâtiment arrière ainsi que celle de l'immeuble côté rue,
- créer une lucarne en toiture arrière et isoler la toiture de l'immeuble côté rue,
- modifier la destination d'une activité productive (atelier de menuiserie) en deux logements (dont un duplex),
- modifier la destination d'un commerce (café) au rez-de-chaussée en bureau,
- créer une lucarne en toiture avant ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Modification de l'intérieur d'îlot (Plan Régional d'Affectation du Sol, A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, **0.6**) pour la modification de destination de l'activité productive (atelier de menuiserie) en deux logements, la démolition d'une annexe non conforme, la réalisation du patio, et l'isolation des façades arrières ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour l'isolation des façades de l'annexe ainsi que celle arrière de l'immeuble côté rue ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 6 pour l'isolation de la toiture de l'immeuble côté rue ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les motifs repris ci-avant ;

Considérant que la demande a fait l'objet d'une réunion préalable de présentation de projet ; que lors de cette réunion, la pertinence des interventions projetées a été soulignée, notamment en ce qui concerne la reconversion des ateliers en logements ;

Considérant que la démolition de l'annexe, dont sa construction a été réalisée sans permis d'urbanisme préalable, permet de réduire la densité bâtie en intérieur d'îlot et de retrouver un aménagement davantage conforme aux objectifs de la prescription 0.6 du PRAS ; que le réaménagement de la zone de cour et jardin, notamment par la réduction de l'emprise au sol du bâtiment arrière grâce à la création d'un patio, contribue également à diminuer cette densité ;
Considérant également que le projet prévoit la restitution de superficies de pleine terre, améliorant ainsi les qualités végétales et paysagères de la zone de cour et jardin ; que cette modification favorise l'infiltration des eaux pluviales, participe à la réduction des phénomènes d'îlot de chaleur et contribue à renforcer la qualité environnementale de l'intérieur d'îlot ;
Considérant dès lors que les interventions projetées en zone de cour et jardin améliorent les qualités de l'intérieur d'îlot et peuvent être considérées comme étant de bon aménagement des lieux ;

Considérant l'isolation des façades arrières de l'annexe et de l'immeuble côté rue permet d'améliorer la performance énergétique du bâtiment et le confort des occupants ; qu'au vu de l'épaisseur de 20 centimètres des isolants des façades, l'impact sur l'intérieur d'ilot apparait négligeable ; que de ce qu'il en découle, la proposition apparait de bon aménagement des lieux ;

Considérant que la modification de destination de l'atelier de menuiserie aménagé au sein de l'annexe en intérieur d'îlot en deux logements permet la création d'unités d'habitation présentant des qualités spatiales satisfaisantes, bénéficiant d'un apport adéquat de lumière naturelle et de superficies conformes aux normes d'habitabilité ;

Considérant que le logement aménagé au niveau du rez-de-jardin, comprenant notamment une chambre et un espace séjour-cuisine de dimensions généreuses et bénéficie grâce à la réalisation du patio, d'un jardin de superficie importante contribuant à l'amélioration de ses qualités d'habitabilité et du confort de ses occupants ; que le second logement en duplex aménagé aux étages de l'annexe, comprenant trois chambres, présente également une configuration spatiale qualitative ;

Considérant que le troisième logement de type studio aménagé au premier étage du bâtiment à front de rue présente des espaces de vie fonctionnels et confortables ; qu'enfin, le quatrième logement, celui-ci aménagé en duplex entre le deuxième étage et le niveau des combles du bâtiment à rue, dispose de deux chambres et d'une configuration spatiale cohérente ; que la réalisation d'un chien-assis en façade arrière et d'une lucarne en façade avant permet d'améliorer les conditions d'habitabilité de ce logement par l'augmentation des superficies au sol, de l'apport de lumière naturelle et des vues vers l'extérieur ;

Considérant également que le projet prévoit l'isolation complète de la toiture à versants de l'immeuble à front de rue ; que ces travaux améliorent les performances énergétiques du bâtiment et le confort des occupants ; que cette isolation étant principalement réalisée par l'intérieur, son impact volumétrique sur le cadre bâti environnant demeure négligeable ;

Considérant que les quatre logements proposés présentent une diversité typologique, permettant l'accueil d'un éventail élargi de ménages ; que le projet prévoit également l'aménagement d'un local vélos de superficie généreuse, ainsi que de caves et d'un local compteurs ;
Considérant cependant que l'organisation de ces espaces au sous-sol est susceptible de générer des conflits de circulation, notamment entre l'accès aux caves et le stationnement des vélos ; qu'il y a lieu, dès lors, de revoir l'aménagement de la partie avant du sous-sol afin de garantir un accès et une circulation fluides ;

Considérant que la modification de destination du café situé au rez-de-chaussée en bureau permet de maintenir une mixité programmatique au sein de la parcelle ; que le bureau proposé dispose d'équipements améliorant son fonctionnement, à savoir une kitchenette, un local de stockage et un WC, garantissant ainsi des conditions d'utilisation satisfaisantes pour ses occupants ;
Considérant également qu'au regard de sa superficie et de sa configuration, ce local apparaît davantage adapté à l'exercice d'une activité de bureau qu'à celle d'un commerce ; que cette affectation est de nature à favoriser une occupation pérenne du rez-de-chaussée ; que de ce qui en découle, la modification de destination apparait de bon aménagement des lieux ;

Considérant que la lucarne en toiture avant, présente une division de châssis qui ne s'accorde pas de manière satisfaisante avec la composition générale de la façade ; qu'au regard du dessin des châssis aux étages inférieurs, il apparaît opportun d'augmenter le nombre de divisions afin de préserver une lecture verticale des châssis et de renforcer la cohérence architecturale de l'ensemble ;
Considérant également que le projet prévoit le remplacement de la corniche en façade avant tout en conservant le matériau bois ;
Considérant cependant qu'au regard de la qualité esthétique et patrimoniale du modèle d'origine, il y a lieu de privilégier une corniche dont le dessin s'en inspire davantage ou de renouveler celle d'origine si celle-ci est toujours existante, afin de préserver les qualités patrimoniales et esthétiques de la façade avant ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la « zone grise » de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;
Considérant que les travaux d'isolation des façades représentent une opportunité pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux pluviales encourage à tendre à une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;
Considérant que les plans de la situation existante de droit font apparaître la présence au sous-sol d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité totale d'environ 10 000 litres ;
Considérant que le projet prévoit, tel que décrit ci-avant, une réduction significative des superficies imperméabilisées, notamment par la création d'un patio en intérieur d'îlot ;
Considérant également que le projet prévoit l'installation d'une nouvelle citerne au niveau du sous-sol, présentant une capacité de temporisation de 7 500 litres ; qu'au regard de la superficie imperméabilisée restante, estimée à environ 150 m², le projet respecte les dispositions réglementaires applicables en matière de gestion des eaux pluviales ; que, dès lors, les aménagements projetés peuvent être considérés comme constituant un bon aménagement des lieux ;

Considérant que les plans de réalisation ne précisent pas le revêtement prévu pour la toiture plate située entre le bâtiment arrière et le bâtiment à front de rue ; que le projet prévoit notamment des travaux d'isolation sur une part importante des parois de déperdition des deux bâtiments ; qu'il apparaît opportun de profiter de ces interventions pour soit aménager une toiture végétalisée sur cette surface, soit de prévoir un revêtement de teinte claire ; que cet aménagement contribuerait à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur ainsi qu'à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales ;

Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que cet avis défavorable est principalement motivé par l'aménagement des deux logements projetés en intérieur d'îlot ; que, dès lors, le projet ne peut être accepté en l'état ; qu'il y a lieu de revoir l'organisation des logements afin de répondre aux exigences du SIAMU, d'obtenir un avis favorable de ce service et de s'y conformer ;

AVIS Favorable sous-conditions (unanime) :

- Revoir l'aménagement des caves et du local vélos au sous-sol afin de garantir un accès et une circulation plus fluides ;
- En façade avant, revoir la division des châssis de la lucarne en optant pour une composition à quatre divisions ;
- Pour la toiture plate située au premier étage, prévoir un revêtement de teinte claire ;
- Pour la citerne d'eau de pluie, se conformer au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales ;
- Obtenir un avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Dérogations au RRU sont accordées.

Considérant que tous les membres ont validés le présent avis.

La commission rappelle que le présent avis est motivé sur base du seul présent dossier et toutes ses annexes tel qu'il a été communiqué aux membres de la commission de concertation, aux explications fournies par le demandeur, l'architecte/auteur de projet et les observations/réclamations faites en séance par les personnes ayant demandées a être entendues par la commission de concertation, ainsi que les réclamations/observations reçues dans le cadre de l'enquête publique. En aucun cas le présent avis et sa motivation ne peuvent être pris en tout ou en partie comme des conditions auxquelles un nouveau projet ou une modification apportée à la présente demande sur le même site devrait répondre pour obtenir un avis favorable sans conditions.